



**NEVADA
HEALTH
RESPONSE**



Guía para Arrendadores

El 29 de marzo de 2020, el gobernador de Nevada Steve Sisolak ingresó una Declaración de La Directiva de Emergencia 008, que estableció una moratoria estatal sobre los desalojos y ejecuciones hipotecarias durante el Estado de Emergencia. La Directiva se aplica a todos los actos relacionados con los desalojos y ejecuciones hipotecarias, incluidos los pendientes ante los tribunales.

- A efectos de la Directiva, un inquilino es cualquier persona que manifiesta una intención de permanecer independientemente del tipo de vivienda e incluye alojamiento transitorio en un motel/hotel.
- Los arrendadores no podrán emitir bloqueos, avisos de desocupación, avisos de pago o de desistimiento, desalojos u otros procedimientos contra los inquilinos, a falta de las excepciones descritas en la Directiva, incluso si el inquilino no realiza pagos en virtud de un plan de pago por los acuerdos realizados después del ingreso de la Directiva.
- Se alienta a los inquilinos y arrendadores a negociar planes de pago dentro de los 30 días posteriores a la terminación de la Directiva con el fin de subsanar cualquier pago incumplido. Los propietarios pueden discutir opciones con sus inquilinos, y los inquilinos pueden realizar voluntariamente pagos parciales para sus obligaciones de alquiler, pero los acuerdos de pago no son ejecutables hasta después de la terminación de la Directiva. Las condiciones de cualquier plan de pago no pueden infringir la Directiva ni contener lenguaje contrario a la Directiva.
- Los propietarios no pueden usar coacción, presión o intimidación con los inquilinos. Esto incluye, pero no se limita a, amenazar con desalojar a un inquilino el día en que se levanta la moratoria, o coaccionar o inducir a un inquilino a pagar el alquiler mediante cheques de pago de impacto económico o cualquier otra fuente de ingresos.
- Se considera que los propietarios que no se adhieren a las prohibiciones y mandatos de las secciones 1-3 de la Directiva utilizan coacción, presión o intimidación en las transacciones con un inquilino.
- La Directiva no exime a ninguna parte de sus obligaciones contractuales de pagar el alquiler ni de cumplir ninguna otra obligación impuesta a las partes por un contrato de arrendamiento, contrato de alquiler o hipoteca. Los propietarios aún deben realizar tareas de mantenimiento/repificaciones, y el pago de alquiler completo aún se debe de acuerdo con el contrato de arrendamiento.
- En el caso de las renovaciones de arrendamientos, la Directiva reconoce que las personas pueden tener que permanecer aisladas o en cuarentena en sus hogares o permanecer en el interior para reducir la propagación de COVID-19, y especifica la estabilidad en la vivienda como esencial para que todos los Nevadenses mantengan una distancia social adecuada. Los intentos de los propietarios de aumentar los alquileres o agregar nuevas tarifas como parte de las renovaciones del contrato de arrendamiento pueden causar a los inquilinos coacción adicional.
- La moratoria "no prohíbe el desalojo de personas que pongan en grave peligro al público u otros residentes, y/o que realicen actividades delictivas o causen daños significativos a la propiedad".
- Para los propietarios con préstamo respaldado por el gobierno federal, o para propiedad de vivienda pública, recibe asistencia de HUD, alojamiento rural del USDA, o programas de vivienda rural del USDA, o créditos tributarios de vivienda de bajos ingresos, o participa en otro programa federal, bajo la Ley CARES, los propietarios no pueden iniciar el desalojo por falta de pago de alquiler entre el 27 de marzo y el 24 de julio de 2020 (120 días), o hasta que dure el estado de Emergencia de Nevada, lo que sea posterior. Los propietarios no pueden emitir una notificación de desalojo hasta después del 24 de julio de 2020, y luego deben proporcionar 30 días para desocupar la unidad a menos que la ley estatal prohíba los desalojos.

Si usted es un arrendador o inquilino que experimenta alguna dificultad con esta Directiva, por favor presente una queja ante nuestra oficina en ag.nv.gov.